

Sygn. akt I C 412/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie, Wydział I Cywilny

w składzie :

**Przewodniczący: SSO Marek Syrek**

Protokolant: st. sekr. sądowy Beata Kapa

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2013 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko Spółdzielni (...) w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. zobowiązuje stronę pozwaną Spółdzielnię (...) w W. do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

„ Spółdzielnia (...) w W. (REGON (...)) przenosi na rzecz M. K. c. J. i M. (PESEL (...)) własność całej zabudowanej nieruchomości położonej w P. gmina I., składającej się z działek nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Brzesku prowadzi księgę wieczystą Nr (...) celem zwolnienia z długu w kwocie 91.768 zł wynikającego z bezumownego korzystania przez Spółdzielnię (...) z nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w P., która to kwota została zasądzona na rzecz M. K. wyrokiem Sądu Okręgowego w Tarnowie z 17.08.2011r. – sygn. akt I C 307/10 zmienionym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 4.12.2012r. – sygn. akt I ACa 1168/11”;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 4.117 zł (cztery tysiące sto siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

III. nakazuje pobrać od strony pozwanej Spółdzielni (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Tarnowie kwotę 4.089 zł (cztery tysiące osiemdziesiąt dziewięć złotych) tytułem opłaty sądowej.

**Sygn. akt I C 412/13**

## UZASADNIENIE

**wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 12 czerwca 2013 roku**

Powódka M. K. domagała się nakazania stronie pozwanej - Spółdzielni (...) w W. złożenia oświadczenia woli o treści:  
„ Spółdzielnia (...) w W. przenosi na rzecz M. K. własność całej zabudowanej nieruchomości położonej w P., w gminie I., składającej się z działek numer (...), o łącznej powierzchni 0,3957 ha, dla której Sąd Rejonowy w Brzesku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) celem zwolnienia z długu o zapłatę na rzecz M. K. kwoty 91 768 zł tytułem bezumownego korzystania przez Spółdzielnię (...) z nieruchomości stanowiącej działkę (...), zasądzonej wyrokiem Sądu Okręgowego w Tarnowie Wydział I Cywilny z dnia 17 sierpnia 2011 r., sygn. akt I C 307/10, zmienionym prawomocnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 4 grudnia 2012 r.,

sygn. akt I ACa 1168/11” oraz zasądzenia od strony pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na uzasadnienie swojego stanowiska powódka podniosła, że strona pozwana jest właścicielką nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu. Prawomocnym wyrokiem z dnia 4 grudnia 2012 r., sygn. akt I ACa 1168/11 Sąd Apelacyjny w Krakowie zmienił wyrok Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 17 sierpnia 2011 roku, sygn. akt I C 307/10 zasądając od pozwanej na rzecz powódki kwotę 91 768 zł tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości stanowiącej działkę (...) położoną w P.. Na skutek prowadzonych w dalszym okresie pertraktacji ugodowych, w dniu 2 lutego 2013 r. strony zawarły przed asesorem notarialnym E. C. umowę przedwstępną nr rep.(...), na mocy której strona pozwana zobowiązała się do przeniesienia własności opisanej powyżej nieruchomości na powódkę w celu zwolnienia się z długu w kwocie 91 768 zł, wynikającego z opisanego wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej zawarcie umowy przyrzeczonej miało nastąpić w terminie 30 dni od dnia uzyskania zgody Walnego Zgromadzenia Przedstawicieli Spółdzielni (...), jednak nie później niż do dnia 30 kwietnia 2013 r.. Zgodnie bowiem z uregulowaniami prawa spółdzielczego do dokonania zbycia nieruchomości spółdzielnia musiała uzyskać zgodę Walnego Zgromadzenia Przedstawicieli Spółdzielni, obejmującą jednocześnie zgodę na zawarcie umowy przyrzeczonej. Roszczenie powyższe zostało wpisane do księgi wieczystej. Uchwałą nr(...) z dnia 19 marca 2013 roku Walne Zgromadzenie Przedstawicieli Spółdzielni (...) udzieliło wymaganej zgody. W opinii powódki w ten sposób ziścił się warunek zawarcia umowy przyrzeczonej określony w umowie przedwstępnej. Mimo to do jej zawarcia nie doszło z uwagi na negatywną postawę strony pozwanej. Strona pozwana nie stawiała się do zawarcia umowy przyrzeczonej w wyznaczonym przez powódkę terminie, wobec czego konieczne stało się wytoczenie powództwa w niniejszej sprawie.

W odpowiedzi na pozew Spółdzielnia (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Strona pozwana nie zaprzeczyła faktowi zawarcia umowy przedwstępnej, ale wskazała, że w jej ocenie nie ziścił się zawarty w przedmiotowej umowie warunek do zawarcia umowy przyrzeczonej. Walne Zgromadzenie Przedstawicieli Spółdzielni wyraziło bowiem zgodę na zbycie nieruchomości, objętej stanowiącej przedmiot umowy, a nie na spełnienie świadczenia w postaci przeniesienia własności w zamian za istniejące zobowiązanie. Z tego powodu w ocenie pozwanej notariusz nie sporządzi stosownej umowy, gdyż będzie to prawnie wadliwe i bezskuteczne. Jednocześnie strona pozwana oświadczyła, że nie uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej, dostarczyła powódce pojętą przez zgromadzenie uchwałę, domagała się ustalenia u notariusza, czy możliwe jest zawarcie takiej umowy oraz proponowała spotkanie w celu jej zawarcia w dniu 2 maja 2013 r., jak również w dniu 8 czerwca 2013 r.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny sprawy.***

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 17 sierpnia 2011 r., sygn. akt I C 307/10 zasądzono na rzecz M. K. od Spółdzielni (...) w W. kwotę 3 400 zł. Wyrok ten, w zakresie zasądzonej kwoty został zmieniony wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 4 grudnia 2012 r., sygn. akt I ACa 1168/11 w ten sposób, że zasądzono od pozwanej na rzecz powódki kwotę 91 768 zł.

### ***Dowód:***

- kserokopia wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie, sygn. akt I C 307/10, k. 48;
- kserokopia wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie, sygn. akt I ACa 1168/11, k. 49.

Spółdzielnia (...) jest właścicielką położonej w P., gmina I. nieruchomości składającej się z działek o numerach (...), dla której Sąd Rejonowy w Brzesku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Zgodnie z treścią wpisów w księdze łączna powierzchnia nieruchomości obejmuje obszar 0,3957 ha.

***Dowód:*** odpis KW nr (...), k. 22 – 30.

Na mocy umowy przedwstępnej z dnia 2 lutego 2013 roku, zawartej przez asesorem notarialnym E. C., nr rep. (...) Spółdzielnia (...) w W. zobowiązała się do przeniesienia całej zabudowanej nieruchomości położonej w P., gmina I., składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 0,3957 ha, dla której Sąd Rejonowy w Brzesku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), na rzecz swojego wierzyciela, tj. powódki M. K. celem zwolnienia z długu o zapłatę kwoty 91 768 zł tytułem bezumownego korzystania przez Spółdzielnię z nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), zasądzonej prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Tarnowie z 17 sierpnia 2011 r., sygn. akt I C 307/11, zmienionym prawomocnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 4 grudnia 2012 r. I ACa 1168/11, w terminie 30 dni licząc od dnia uzyskania zgodny Walnego Zgromadzenia Przedstawicieli Spółdzielni (...) na przeniesienie własności tej nieruchomości, jednak nie później niż w terminie do dnia 30 kwietnia 2013 r. M. K. zobowiązanie powyższe przyjęła i oświadczyła, że nieruchomość tą w wymienionym terminie nabędzie do majątku osobistego w zamian za zwolnienie w całości Spółdzielni (...) z siedzibą w W. z wyżej wymienionego długu.

Zgodnie z postanowieniem zawartym w § 5 w/wym umowy warunkiem zwarcia umowy przyrzeczonej było przedłożenie przez Spółdzielnię uchwały Walnego Zgromadzenia Przedstawicieli Spółdzielni obejmującego zgodę na zawarcie umowy przyrzeczonej.

**Dowód:**

- umowa przedwstępna, k. 41- 47

Przy zawarciu umowy przedwstępnej (§2 pkt 4) strony zgodnie oświadczyły, że ujawniona w księdze wieczystej powierzchnia nieruchomości będącej przedmiotem zobowiązania z niej wynikającego stanowi w rzeczywistości 0,1257 ha, a błędny wpis w księdze wieczystej jest wynikiem nieprawidłowego zsumowania powierzchni poszczególnych działek.

**Dowód:**

- umowa przedwstępna, k. 41- 47

W dniu 19 marca 2013 r. Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni (...) w W., w oparciu o § 29 pkt 5 Statutu Spółdzielni oraz art. 38 § 1 pkt 5 ustawy Prawo Spółdzielcze podjęło uchwałę, w której wyraziło zgodę na zbycie nieruchomości zabudowanej po zlewni mleka w miejscowości P., gm. I., nr działki (...), upoważniając Zarząd Spółdzielni do zbycia tych nieruchomości, ustalenia zasad zbycia, ceny, terminów płatności, dokonania wszelkich pozostałych niezbędnych czynności dla prawidłowego zbycia powyższych nieruchomości, bądź przekazania ich w dzierżawę lub inny sposób zagospodarowania np. przekazanie w formie darowizny.

**Dowód:**

- uchwała z dnia 19 marca 2013 roku, k. 51-52

- Statut Spółdzielni (...) w W., k. 78

Pismem z dnia 24 kwietnia 2013 r. powódka M. K. wezwała stronę pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej przeniesienia własności nieruchomości, wyznaczając termin jej zawarcia na dzień 30 kwietnia 2013 roku, godz. 12, w Kancelarii Notarialnej notariusza S. C. w N.. Strona pozwana nie stawiła się na wskazane powyżej wezwanie powódki.

**Dowód:**

- wezwanie do zawarcia umowy przyrzeczonej, k. 53-54;

- protokół niestawiennictwa nr rep. (...), k. 56 - 59.

Pismem z dnia 29 maja 2013 r. strona pozwana wyraziła gotowość zawarcia przedmiotowej umowy w dniu 8 czerwca 2013 roku, w godzinach pomiędzy 12 a 13, w N..

***Dowód:***

- pismo z dnia 29 maja 2013 r. , k. 90.

Pismem z dnia 11 czerwca 2013 r. notariusz E. C.z kancelarii notarialnej S. C., E. C.poinformowała powódkę, że podjęta przez Zgromadzenie Przedstawicieli Spółdzielni (...) uchwała nr (...)z dnia 19 marca 2013 r. czyni zadość wymaganiom wymienionym w umowie przedwstępnej z dnia 2 lutego 2013 r., a tym samym ziścił się warunek do zawarcia umowy przyrzeczonej.

***Dowód:***

- pismo notariusza E. C.z dnia 11 czerwca 2013 r., k. 101

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów urzędowych oraz dokumentów prywatnych przedłożonych przez strony. Żadna ze stron nie kwestionowała formalnej prawdziwości i mocy dowodowej tych dokumentów. Sąd z urzędu nie dopatrył się jakichkolwiek okoliczności, które ich wiarygodność i moc dowodową narażałyby na szwank, stąd w pełni je zaakceptował i w oparciu nie czynił swoje ustalenia.

***Sąd zważył co następuje.***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Umowa przedwstępna jest umowa zobowiązująca, w której świadczenie polega na złożeniu oświadczenia woli o zawarciu oznaczonej umowy (przyrzeczonej, stanowczej). Dla jej ważności nie została zastrzeżona żadna forma szczególna, a jedynie z treści art. 390 § 2 k.c. wynika, że gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej.

W obecnym stanie prawnym dla ważności umowy przedwstępnej nie jest również konieczne zastrzeżenie w jej treści terminu, do jakiego ma być zawarta umowa przyrzeczona. Strony uprawnione są do wyznaczenia takiego terminu w zawieranej umowie, a jeżeli tego nie dokonają ustawa przewiduje stosowny tryb postępowania polegający na dokonaniu wezwań do zawarcia takiej umowy. Odnośnie charakteru zastrzeżonego przez strony w umowie przedwstępnej terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej zaakceptować należy pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2000 r., II CKN 707/98, LexPolonica nr 346356, OSP 2000, nr 10, poz. 147, zgodnie z którym przy umowie przedwstępnej o tzw. skutku słabszym jego bezskuteczny wpływ powoduje wygaśnięcie zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast przy umowie o skutku mocniejszym termin zawarcia umowy przyrzeczonej jest dniem wymagalności roszczenia o zawarcie tej umowy, a więc jedynie rozpoczyna bieg terminu z art. 390 § 2 k.c.

Na zasadach ogólnych, dopuszczalne jest zawarcie umowy przedwstępnej z zastrzeżeniem warunku, nawet w sytuacji kiedy umowa finalna ma na celu przeniesienie własności nieruchomości. Tego rodzaju umowa nie mieści się kategorii umów określonych w art. 157 k.c. wykluczającego dokonanie przeniesienia własności nieruchomości lub z zastrzeżeniem warunku. Obwarowanie to dotyczy tylko umowy finalnej przeniesienia własności nieruchomości.

Dalej, wskazać należy, że umowa mająca na celu przeniesienie własności nieruchomości wymaga dla swej ważności formy aktu notarialnego (art. 158 k.c. w zw. z art. 73 § 2 k.c.). Wymaganie to obejmuje wszelkiego rodzaju przeniesienia własności nieruchomości, zarówno w drodze umów zobowiązujących, które jednocześnie przenoszą własność jak i umów, których celem jest wyłącznie zobowiązanie. Do kategorii tych umów należą wszelkie umowy zobowiązujące bez względu na ich nominalną kwalifikację prawną i rodzaj przyczyny prawnej rozporządzenia (przysporzenia).

Zatem chodzi, w najszerszym zakresie, o umowę sprzedaży, zamiany, darowizny lub „inną umowę” zobowiązującą do przeniesienia własności.. (E. Gniewek, Komentarz do art. 158 Kodeksu cywilnego, Lex).

Z powyższego wynika zatem, że o ile dochowanie formy aktu notarialnego nie jest wymagane dla ważności umowy przedwstępnej, której celem jest dokonanie przeniesienia własności nieruchomości, o tyle tylko zachowanie takiej formy tej czynności prawnej umożliwia skuteczne wystąpienie z żądaniem jej zawarcia w razie upływu oznaczonego w umowie terminu do zawarcia umowy stanowczej.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt analizowanej sprawy należało zatem stwierdzić, że żądanie z jakim wystąpiła powódka M. K. w niniejszym procesie było w pełni uzasadnione.

W dniu 2 lutego 2013 r. M. K. zawarła ze stroną pozwaną Spółdzielnią (...) umowę przedwstępną przeniesienia własności nieruchomości składającej się z działek o numerach (...), objętej KW nr (...), w zamian za zwolnienie strony pozwanej z długu jaki został od niej zasądzony wyrokiem Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 17 czerwca 2011 r., sygn. akt I C 307/10, zmienionym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 4 grudnia 2012 r., sygn. akt I ACa 1168/11. Umowa przedwstępna została zawarta w formie aktu notarialnego. Spełnienie wynikającego z niej zobowiązania strony pozwanej obwarowane zostało warunkiem w postaci uzyskania zgody Zgromadzenia Przedstawicieli Spółdzielni (...) w W.na dokonanie takiego zbycia. Strony określiły termin spełnienia świadczenia z umowy przedwstępnej na 30 dni od dnia uzyskania powyżej zgody, najpóźniej 30 kwietnia 2013 roku.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w sposób niezbity wynikało, że w dniu 19 marca 2013 r. Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni (...) podjęło uchwałę wyrażającą zgodę na zbycie nieruchomości, jaka miała być przedmiotem umowy przyrzeczonej. Tym samym ziścił się zastrzeżony w umowie przedwstępnej z dnia 2 lutego 2013 r. warunek i rozpoczął bieg określony w umowie 30-dniowy termin na zawarcie umowy przedwstępnej, który upłynął bezskutecznie z dniem 18 kwietnia 2013 roku. (Zapis umowy przedwstępnej dotyczący daty końcowej powyższego terminu należy bowiem interpretować w taki sposób, że w sytuacji kiedy to oznaczony termin trzydziestodniowy upływałby w dniu późniejszym niż 30 kwietnia 2013 roku, wtedy dniem końcowym do zawarcia umowy przyrzeczonej byłby ten właśnie dzień. W przeciwnym wypadku termin kończył bieg z upływem oznaczonego terminu trzydziestodniowego).

Wbrew twierdzeniom strony pozwanej podjęta uchwała w pełni realizowała zastrzeżony w umowie warunek. Na powyższą ocenę w żaden sposób negatywnie nie wpływa fakt, że w treści uchwały użyto sformułowania „wyraża zgodę na zbycie nieruchomości” a nie na przeniesienie jej własności. Pojęcie zbycia jest bowiem pojęciem prawa rzeczowego, a nie prawa obligacyjnego. Jest ono zakresowo szersze niż pojęcie sprzedaży czy zamiany nieruchomości i obejmuje wszelkie formy przeniesienia własności, jak chociażby darowizna czy zmiana. Pojęcie zbycia obejmuje również przeniesienie własności rzeczy w zamian za zwolnienie z istniejącego zobowiązania.

Mimo ziszczenia się określonego w umowie przedwstępnej warunku i terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej czynność ta nie nastąpiła. Tym samym powódka mogła skutecznie żądać nakazania stronie pozwanej złożenia oświadczenia woli o treści odpadającej jej zobowiązaniu wynikającemu z umowy przedwstępnej. Jedynie na marginesie wskazać należy, że już w momencie kiedy M. K. pismem z dnia 24 kwietnia 2013 r. skierowała do pozwanej spółdzielni wezwanie do stawienia w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy przyrzeczonej ta była już w opóźnieniu ze spełnieniem swojego zobowiązania. Jednocześnie jednak kognicją Sądu w niniejszym postępowaniu nie były objęte okoliczności zmierzające do wykazania ewentualnego uchylania się strony pozwanej od zawarcia umowy stanowczej, albowiem okoliczności te mogłyby podlegać analizie jedynie w ewentualnym postępowaniu odszkodowawczym. Stąd nieistotne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy był fakt, że w późniejszym okresie strona pozwana proponowała spotkania mające na celu doprowadzenie do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Żądanie pozwu podlegało zatem uwzględnieniu w całości. Bez wpływu na to pozostaje okoliczność, że treść nakazanego przez Sąd stronie pozwanej oświadczenia woli odbiega nieco od treści tego żądania wskazanego w pozwie. Wylimitowanie z niego danych o powierzchni nieruchomości, której własność zostanie na powódkę przeniesiona nie wpływa bowiem na zmianę oznaczenia przedmiotowej nieruchomości i była podyktowana faktem, że dane

dotyczące tejże powierzchni ujęte w księdze wieczystej są odmienne od powierzchni określonej w treści umowy przedwstępnej. Okoliczność ta była jednak stronom wiadoma, o czym oświadczyły przed notariuszem zawierając umowę przedwstępną.

Stąd orzeczono jak w pkt. I wyroku, po myśli art. 390 § 2 k.c.

O kosztach orzekł postępowania orzekł Sąd na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażonej w art. 98 § 1-3 k.p.c. zasądzając od strony pozwanej, która w całości uległa, na rzecz powódki kwotę 4117 zł. Na kwotę tą złożyła się kwota 500 zł tytułem uiszczonych przez powódkę części opłaty sądowej od pozwu, kwota 3600 zł tytułem wynagrodzenia jej pełnomocnika będącego adwokatem (na podst. §6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu, t.j. Dz.U.2013.461) oraz wydatek w wysokości 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Ponadto, w oparciu o art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U.2010.90.594) stanowiący, że kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu i art. 98 § 1 k.p.c. Sąd nakazał pobranie od strony pozwanej kwoty 4 089 zł tytułem brakującej części opłaty sądowej. Powódka była bowiem zwolniona od obowiązku jej uiszczenia ponad kwotę 500 zł.